

***Караханян Карина Мартинівна***

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,  
кандидат юридичних наук*

## **ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ**

Демократичні перетворення в державі, що були започатковані ще під час проголошення незалежності України та тривають і сьогодні, торкнулися всіх сфер життєдіяльності людини і суспільства в цілому. Земельні правовідносини не є винятком. Законодавче закріплення правових засад набуття та реалізації прав на земельні ділянки, їх правових гарантій – ось провідні напрямки земельної реформи сьогодення.

Реалізація земель на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів набула свого широкого застосування в умовах функціонування земельного ринку. Підставами такого відчуження виступають, в тому числі, і примусові виконання судових рішень. З урахуванням наведеного, актуальність теми дослідження не викликає сумніву, оскільки визначення особливостей правового регулювання вказаного порядку сприятиме не тільки ефективному функціонуванню земельного ринку, а й виявленню та усуненню можливих недоліків та прогалин в цій сфері.

Отже, земельним законодавством передбачена можливість продажу на аукціоні земель, які перебувають у приватній власності та підлягають примусовому відчуженню внаслідок звернення на них стягнення за рішенням суду або виконавчим написом нотаріуса. В цьому випадку, поряд із Земельним кодексом, застосовуються норми Закону України «Про виконавче провадження» від 2 червня 2016 р., а також Порядку реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 29 вересня 2016 р.

Останній з наведених нормативно-правових актів, враховуючи вимоги Земельного кодексу щодо регулювання вказаного питання, закріплює особливості організації та проведення електронних торгів, які представляють собою продаж

майна за принципом аукціону засобами системи електронних торгів через веб-сайт, за яким власником такого майна стає той учасник, який під час торгів запропонував за нього найвищу ціну. На думку автора, електронні торги не є окремою формою проведення земельних торгів поряд із земельним аукціоном. Вони не протиставляються останньому, а виступають лише проявом якісно нового способу проведення аукціону. Така точка зору знаходить своє підтвердження у самому визначенні електронних торгів, коли зазначається, що вони відбуваються за принципом аукціону.

Отже, розглянемо більш детально процедуру проведення електронних торгів, які є зручнішим, дешевшим способом проведення аукціону та мінімізують вплив людського фактору на результати торгів. Всупереч поширеному уявленню, електронні торги набагато менш вразливі для зловживань.

Відповідно до Порядку реалізації арештованого майна, організатор здійснює внесення до системи, яка представляє собою інформаційну електронну систему, інформації про арештоване майно та його реалізацію за заявкою відділу державної виконавчої служби або приватного виконавця. Ця система забезпечує здійснення в електронній формі процесів прийняття та розміщення інформації про лоти, подання й обробки заявок на участь в електронних торгах, проведення електронних торгів з реалізації арештованого виконавцями майна, обробки інформації про електронні торги.

Заявка на реалізацію арештованого майна повинна містити такі дані: повне найменування відділу державної виконавчої служби або прізвище ім'я, по батькові (за наявності) приватного виконавця, виконавчий округ, номер посвідчення приватного виконавця; номер виконавчого провадження згідно з автоматизованою системою виконавчих проваджень; повні найменування боржника та стягувача, їх адреси, код за ЄДРПОУ – для юридичних осіб; форма реалізації арештованого майна; вид майна, а саме земельна ділянка та її основні характеристики; місцезнаходження майна; відомості про чинні обтяження майна, зареєстровані в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; вартість майна, що передається на реалізацію; реквізити рахунку відділу державної виконавчої служби чи

приватного виконавця для перерахування коштів; адреса офіційної електронної пошти відділу державної виконавчої служби чи приватного виконавця; фото-та/або відеоматеріали.

Згідно з п. 3 вказаного Порядку, виконавець у строк не пізніше п'яти робочих днів після ознайомлення із результатами визначення вартості чи оцінки арештованого майна готує проект заявки на реалізацію арештованого майна, який містить зазначену вище інформацію.

Зауважимо, що здійснення електронних торгів має свої особливості. По-перше, організатор вносить до системи інформацію про майно та формує лот торгів (інформаційне повідомлення про електронні торги) на підставі отриманої ним заявки не пізніше ніж на третій робочий день з дати її отримання. Після внесення лота до системи автоматично визначається строк для підготовки до проведення торгів, реєстрації учасників, огляду майна, який становить: від 10 до 30 календарних днів в залежності від стартової ціни лота.

По-друге, інформаційне повідомлення про електронні торги повинно містити:

- загальну інформацію про електронні торги, а саме: відомості про організатора (найменування, контактні телефони, електронна адреса); відомості про зберігача (найменування та місцезнаходження (для юридичних осіб), прізвище, ім'я, по батькові та місце проживання чи перебування (для фізичних осіб), контактний телефон, електронна адреса (за наявності), фактична адреса зберігання майна); порядок оформлення участі в електронних торгах; дату внесення інформаційного повідомлення про електронні торги; строк підготовки до проведення електронних торгів; кінцевий термін прийому заявок; дату і час початку електронних торгів; дату і час закінчення торгів;
- інформацію про лот: реєстраційний номер лота; місце розташування земельної ділянки; розмір земельної ділянки; правовий режим земельної ділянки; цільове призначення земельної ділянки; кадастровий номер земельної ділянки; обмеження на використання земельної ділянки (установлені на підставі містобудівних та санітарних норм і правил,

включаючи архітектурно-планувальні, технічні, екологічні умови); наявність комунікацій; стартову ціну продажу; крок електронних торгів.

Ще однією особливістю виступає сама процедура проведення електронних торгів. Отже, веб-сайт функціонує у цілодобовому режимі та забезпечує автоматичну можливість безперервної та безперешкодної реєстрації учасників, а організатор відповідальний за забезпечення такої можливості та підтримання цілодобової функціональності Веб-сайту. Заявці на участь в електронних торгах, поданій через Веб-сайт, системою автоматично присвоюється унікальний реєстраційний номер та фіксуються дата і час її подання. Крім цього, система забезпечує наявність у кожного зареєстрованого учасника особистого кабінету, доступ до якого здійснюється з використанням логіна та пароля такої особи.

Прийом заявок на участь в електронних торгах починається з моменту розміщення інформаційного повідомлення і закінчується не раніше ніж за одну годину до початку проведення електронних торгів. Останні розпочинаються у визначений в інформаційному повідомленні про електронні торги день. Електронні торги проводяться протягом одного робочого дня з 9-ї до 18-ї години. Усі учасники, що були зареєстровані, мають он-лайн доступ до перебігу електронних торгів. Вони висувають свої цінові пропозиції щодо лота. Інформація про перебіг електронних торгів оновлюється одразу після внесення одним із учасників наступної цінової пропозиції або подання учасником особливої ставки купівлі лота.

Переможцем електронних торгів визнається учасник, від якого на момент завершення електронних торгів надійшла найвища цінова пропозиція. Зауважимо, що у разі, коли один із учасників запропонував придбати майно за стартовою ціною і пропозицій щодо купівлі майна від інших учасників не надійшло, майно продається за стартовою ціною. Якщо до часу завершення електронних торгів не надійшло жодної цінової пропозиції, електронні торги вважаються такими, що не відбулися.